

## U30 – RECHERCHE ET MAITRISE FONCIERE

2  
JOURS

### Objectifs

- ➔ Définir une stratégie de recherche immobilière ou foncière en identifiant les axes de recherche, leurs spécificités et « les règles du jeu ».
- ➔ Réaliser une première faisabilité sur un foncier donné en évaluant les difficultés et en évacuant les éléments bloquants.

### Contenu

#### **Les fondamentaux de la gestion de projet**

- Définition d'un projet
- Le triptyque «coût, délais, qualité»
- La décomposition : phases, sous projet
- La gouvernance
- La communication
- Les étapes du projet appliquées à une opération : étude d'opportunité, étude de faisabilité, étude détaillée, étude technique
- Les outils de suivi : planning, budget

#### **La recherche foncière**

- D'où viennent les terrains ? les réseaux, le rôle des collectivités locales, le rôle de l'agent immobilier
- Les modes d'intervention (pleine propriété, VEFA, bail à construction...)
- Les avant-contrats, formalités et actes notariés, le rôle du service des domaines

#### **L'étude de faisabilité**

- Les droits à construire
- Les documents d'urbanisme
- Le PLU
- La loi SRU
- Les risques liés au foncier
- La première étude financière

#### **La maîtrise du foncier**

- Occupation
- Végétation
- Mitoyens
- Relief, pentes
- Ecoulement des eaux
- Orientation
- Vues et droit de vues
- Environnement
- Voisins
- Accessibilité (personnes, véhicules)
- Services, commerces
- Disponibilité des réseaux, les concessionnaires

#### **L'arsenal juridique**

- Le code de l'urbanisme
- Le code construction et de l'habitat
- Le code civil
- Constats d'huissier et référés préventifs

#### **La fiscalité liée au foncier**

- La TVA immobilière
- La fiscalité locale
- Les taxes lié à l'acte de construire

#### **Sensibilisation à la « loi handicap » de 2005**

- L'esprit de la loi
- Les principales dispositions
- Les conséquences sur l'opération

**Public :** Responsables développement, Chargés d'opérations...